



---

**2024\_CBS\_08748 OMV\_2024093092 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand tot een handelspand met 3 woonunits - zonder openbaar onderzoek - Langemunt, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 september 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

**Motivering**

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

LM 19 BV met als contactadres Cactuslaan 24, 1150 Sint-Pieters-Woluwe heeft een aanvraag (OMV\_2024093092) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelspand tot een handelspand met 3 woonunits
- Adres: Langemunt 19, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1788D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
6 september 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

### 1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

#### OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Langemunt en Schoenlapperstraat, een zijstraat van de Langemunt, gelegen in de Gentse Binnenstad. De omgeving is zeer divers en bestaat voornamelijk uit gelijkvloerse handelsfuncties met bovenliggend een woonfunctie opgebouwd uit 3 en meer bouwlagen met een hellend dak.

#### ERFGOEDWAARDE

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De bebouwing is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt er als volgt beschreven:

*'Diephuis van vijf traveeën, vier bouwlagen en zadeldak (pannen) in kern opklimmend tot de 17de tot 18de eeuw. Bepleisterde en beschilderde lijstgevel uit de 19de eeuw met gemarkeerde horizontale geleiding door de doorgetrokken onderdorpels van de rechthoekige vensters. Afwisselend gedichte en open vensters op de bovenste verdiepingen.'*

#### **Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen**

De aanvraag betreft het verbouwen van een handelshuis tot een meergezinswoning met 3 entiteiten en een gelijkvloerse handelsfunctie.

#### MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 385m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van ca. 38m15 bij een breedte van 8m07. De gelijkvloerse verdieping neemt nagenoeg het volledige perceel in beslag. Verder zijn er 2 gebouwen aanwezig op het perceel.

#### Langemunt

Het gebouw langsheen Langemunt bestaat uit 4 bouwlagen met een zadeldak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 18m36 op de eerste en tweede verdieping en 10m96 op de derde en vierde verdieping (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +14m07 en +11m02 aan de achtergevel met een nokhoogte van +17m00 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit hoofdgebouw blijft behouden en er worden geen wijzigingen voorzien. Ter hoogte van de achtergevel en de rechter perceelsgrens op de eerste verdieping wordt er een uitpandig terras voorzien. Deze is 4m85 breed en tussen 1m35 en 2m50 diep. Het terras is op ca. 2m15 van de linker perceelsgrens voorzien en vereist geen ophoging van de scheidingsmuren.

Op de derde verdieping wordt er ter hoogte van de achtergevel een uitpandig dakterras voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van ca. 15m00 (gemeten vanaf de rooilijn) en met

een breedte van ca. 3m10. Het terras is voorzien op 1m90 van de linker perceelsgrens en 1m97 van de rechter perceelsgrens. Er zijn geen ophogingen van de scheidingsmuren vereist.

Het schijnwerk van het gelijkvloerse winkelpui wordt vervangen door een schijnwerk uit bronzen aluminium.

Boven de gelijkvloerse winkelpui wordt een zone voor een logo van de gelijkvloerse handelsruimte aangeduid. Deze is voorzien op een vrije hoogte van +3m73 en is 50cm hoog en 4m00 lang. De gevelpubliciteit wordt niet verder verduidelijkt.

#### Schoenlapperstraat

Het gebouw langsheen Schoenlapperstraat bestaat uit 4 bouwlagen met een plat dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 11m70 (gemeten vanaf de rooilijn langsheen Schoenlapperstraat). De totale hoogte van het gebouw bedraagt +10m95 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Voor het gebouw is er een éénlaags volume aanwezig. Deze is ca. 8m03 breed en 7m60 diep. Op de eerste verdieping wordt er ter hoogte van de achterste perceelsgrens (kant Schoenlapperstraat 1) een vide voorzien van 2m00 breed en 4m38 diep. Het platte dak van het hoofdgebouw wordt ter hoogte van de bovenste bouwlaag ter hoogte van de achterste perceelsgrens over een breedte van 11m70 en diepte van 6m75 integraal verwijderd. Deze zone wordt ingericht als ommuurd dakterras en vereist geen wijzigingen van de scheidingsmuren.

#### **INDELING**

##### Langemunt

Het pand langsheen Langemunt is voorzien van een handelspand op de gelijkvloerse verdieping. Deze neemt nagenoeg de volledige verdieping in beslag. De bovenliggende verdiepingen zijn toegankelijk via een afzonderlijke inkom. Deze worden ingericht als meergezinswoning. De eerste verdieping wordt ingericht als 3-slaapkamerappartement met ca. 101,5m<sup>2</sup> NVO en een uitpandig terras van ca. 10m<sup>2</sup>. De tweede en derde verdieping worden ingericht als duplex 3-slaapkamerappartement met ca. 143m<sup>2</sup> NVO en een uitpandig terras van ca. 12,50m<sup>2</sup>.

##### Schoenlapperstraat

Het pand langsheen de Schoenlapperstraat wordt ingericht als eengezinswoning. De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht als gemeenschappelijke fietsenberging voor de handelsruimte alsook door de appartementen langsheen de Langemunt aan de linker kant. Aan de rechter kant is er een afzonderlijke toegang voor de eengezinswoning voorzien. Deze heeft een NVO van ca. 180m<sup>2</sup>. Op de eerste verdieping is deze voorzien van 3 slaapkamers, een badkamer, berging, bureau en sanitair. Op de tweede verdieping is deze voorzien van een leefruimte, bestaande uit een zitruimte, eetruimte en keuken en een dakterras van 56m<sup>2</sup>.

#### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

##### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/04/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van de winkelruimte en de magazijnen. (Litt. L-6-71)

#### **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

**Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 12 augustus 2024 onder ref. omv-2024093092 Behandeling in eerste aanleg-001:  
*De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Langemunt 19 in Gent (44802B1788/00D000) een gunstig advies.*

*Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.*

**Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 augustus 2024 onder ref. 061286-003/PV/2024:  
**BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG**, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Er wordt benadrukt dat de inkomdeuren van de woonentiteiten zelfsluitend bij brand (met vrijloop) moeten zijn.
- Er dient een bijkomende brandwerende scheiding (zs deur EI130) voorzien te worden in de gang van de voorbouw zodat de keldertrap niet rechtstreeks in het bovengronds trappenhuis uitkomt.

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius** afgeleverd op 9 augustus 2024 onder ref. 5000074143:

*Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.*

*Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*

*De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van*

*bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.*

*Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

#### *Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen*

##### *Voor Elektriciteit:*

*Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden.*

*Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*

##### *Tellerlokaal:*

*Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*

*<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstellingelektriciteit-vanaf-2-meterkasten>*

##### *Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:*

*Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.*

*Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 6 augustus 2024 onder ref. AD-24-805:

##### *Drinkwater*

*M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.*

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het verbouwen van een handelspand tot een handelspand met 3 woonunits.*

*We verwijzen u hiervoor ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website [www.farys.be](http://www.farys.be), bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.*

*Ons advies is gunstig.*

## **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en

kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

**Artikel 4.19 Private buitenruimte; *Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaalwoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Richtinggevend wordt bij appartementen 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1m20.***

**Toetsing: vrijstelling:** De richtinggevende 10% van de bewoonbare oppervlakte wordt voor beide appartementen langsheen Langemunt net niet behaald. Gezien het hier gaat om een dens bebouwd perceel en een gebouw dat opgenomen is op de inventaris van bouwkundig erfgoed is het niet wenselijk om grote, ingrijpende aanpassingen door te voeren. Het voorstel komt wel tegemoet aan bovenstaand artikel om binnen de mate van het mogelijke een kwalitatieve buitenruimte te voorzien. Bijgevolg is het voorzien van een buitenruimte die kleiner is dan de richtinggevende 10% aanvaardbaar.

**Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – (IBA); *De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.***

**Toetsing: Vrijstelling:** Er wordt in de aanvraag geen septische put voorzien. Gezien de beperkte oppervlakte van het perceel en het ontbreken van buitenruimte kan er een vrijstelling m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put verleend worden. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

#### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)  
Zie waterparagraaf.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### ***5.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

#### ***5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

##### ***Droogte***

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

##### **HEMELWATERPUT & INFILTRATIEVOORZIENING**

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is. Verder is het perceel groter dan 120m<sup>2</sup>, waardoor er een verplichting is om een bovengrondse infiltratievoorziening te voorzien. Gezien de beperkte oppervlakte van het perceel en het ontbreken van buitenruimte of enige onbebouwde ruimte is het technisch niet haalbaar om een hemelwaterput en infiltratievoorziening te voorzien. De werken die nodig zouden zijn voor het voorzien van een hemelwaterput en/of infiltratievoorziening niet constructief in verhouding staan met de aangevraagde werken. Verder primeert het behoud van de erfgoedwaarde hierop. Bijgevolg kan er een vrijstelling verleent worden voor het niet voorzien van een hemelwaterput en infiltratievoorziening. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

##### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

### **Overstromingen**

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn

## **7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

## **8. BEKENDMAKING**

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

De gebouwen uit de aanvraag werden voorafgaand aan het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag ter plaatste bezocht. Hierdoor werd het mogelijk een genuanceerd oordeel te vormen over de intrinsieke erfgoedwaarden- en kenmerken van de bestaande bebouwing.

Het bezoek ter plaatse heeft duidelijk gemaakt dat er aan de zijde van de Langemunt een hoofdgebouw staat onder een zadeldak, waar tegenaan een uitbreiding onder plat dak is toegevoegd. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich ook een loods onder plat dak opgetrokken in een betonstructuur. Deze volumes zijn allemaal met elkaar verbonden op de gelijkvloerse verdieping.

### Langemunt

Enkel het hoofdgebouw aan de zijde van de Langemunt heeft erfgoedwaarde, namelijk een historische en architecturale waarde die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de straatgevel: een bepleisterde lijstgevel beëindigd door een geprofileerde kroonlijst, met een ritmering en geleding (doorlopende kordonlijsten) waaruit afgeleid kan worden dat het pand een oudere kern heeft. Ook het buitenschrijnwerk van de gevel bepaalt de erfgoedwaarde.
- Het uitzicht van het dak: een afgeschuind zadeldak met de nok loodrecht op de straat afgewerkt met pannen.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringsen, houten dakconstructie. De houten dakconstructie gaat terug op de oudste bouwphase (voor het opheffen van de lijstgevel, vermoedelijk 17<sup>de</sup>- of 18<sup>de</sup>-eeuws), de houten vloerroosteringsen zijn vlakke roosteringsen (niet volgens een systeem van moer- en kinderbalken) dus zijn vermoedelijk 19<sup>de</sup>- of 20<sup>ste</sup>-eeuws, de kelderverdieping is uitgevoerd in een betonconstructie en betreft een latere aanpassing zonder erfgoedwaarde.
- De indeling: de indeling van het hoofdgebouw heeft geen bijzondere erfgoedwaarde.
- Authentieke interieurelementen: op de eerste verdieping is een historiserende schouwmantel bewaard gebleven, vermoedelijk uit midden vorige eeuw, zonder bijzondere erfgoedwaarde.

De plannen werden voorafgaand aan het indienen van de aanvraag voorgelegd en bijgestuurd. Het ingediende ontwerp voor de omgevingsvergunningsaanvraag bevat nieuwe aanpassingen die niet eerder werden voorgelegd.

Er is vanuit erfgoedpunt geen bezwaar tegen de inrichting van een handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping en woonentiteiten op de verdiepingen. Daarbij wordt het behoud van de dragende structuren, het uitzicht van de straatgevel en het dakvolume van het hoofdgebouw aan de zijde van de Langemunt vooropgesteld. De nieuwe invulling van het schrijnwerk in de winkelpui op de gelijkvloerse verdieping is meer afgestemd op de bovenliggende traveeverdeling van de gevel, wat een verbetering betekent ten opzichte van de huidige situatie. Het beoogde programma betreft het behouden van de handelsfunctie op de gelijkvloerse verdieping en het inrichten van een meergezinswoning op de verdiepingen.

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 in het kernwinkelgebied 9000. Binnen het kernwinkelgebied moeten commerciële functies behouden blijven. Handelsfuncties mogen omgevormd worden naar een kantoorfunctie, horecafunctie om dienstverlening. Binnen het kernwinkelgebied geldt het principe van de levendige plint. Dit wil zeggen dat etalages niet dichtgemaakt of afgeplakt mogen worden. De commerciële activiteit moet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

De meergezinswoning bestaat uit 2 ruime entiteiten telkens van 3 slaapkamers. Deze zijn voldoende ruim en bevatten een goede woonkwaliteit. Het programma zorgt voor een goede verweving van functies in de omgeving zonder de ruimtelijke draagkracht van het gebouw te overschrijden en heeft geen negatieve impact op de omgeving. Het behoud van de handelsfunctie en de nieuwe bijkomende woonfunctie kunnen positief bevonden worden.

Er wordt in de aanvraag een zone voor logo aangeduid op de voorgevel. Echter wordt de vorm van gevelpubliciteit niet verder gespecificeerd op de plannen. Bijgevolg wordt er geen

gevelpubliciteit vergund en dient deze in een afzonderlijke vraag tot Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

#### Schoenlapperstraat

De loods gelegen aan de achterzijde van het perceel is toegankelijk via de Schoenlapperstraat. Deze wordt in huidige aanvraag drastisch verbouwd en ingericht als eengezinswoning. Dit zorgt voor een toename van het aantal woonentiteiten op het perceel zonder een overschrijding van de draagkracht hiervan. De eengezinswoning is voldoende ruim, kwalitatief ingericht en beschikt over een voldoende grote buitenruimte. Het inrichten van de loods als eengezinswoning kan bijgevolg positief bevonden worden.

### **CONCLUSIE**

---

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

### **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2024093092 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand tot een handelspand met 3 woonunits aan LM 19 bv (O.N.:0701715024) gelegen te Langemunt 19, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

#### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

#### Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 augustus 2024 met kenmerk 061286-003/PV/2024).

### Erfgoedwaarde

Bij de beoordeling van de plannen wordt voor het hoofdgebouw uitgegaan van behoud van de bestaande dragende structuren namelijk de dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en trappartij. Het volledig of grotendeels vervangen van deze structuren door nieuwe structuren volgens eenzelfde of een ander systeem kan gezien de intrinsieke erfgoedwaarde niet aanvaard worden.

Indien het buitenschrijnwerk van de ramen in de voorgevel wordt vervangen kan dit enkel gebeuren door schrijnwerk naar origineel model. Op die manier wordt het architecturaal waardevolle gevelbeeld in ere hersteld, waarvan het schrijnwerk een essentieel onderdeel vormt. De foto van 01-08-1976 die opgenomen is op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/25293>) kan hiervoor als basis dienen op vlak van indeling en profilering. Het schrijnwerk moet uitgevoerd worden in hout en geschilderd worden. De toepassing van een dubbele beglazing is daarbij aanvaardbaar.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Voor panden met dit statuut zijn uitzonderingen voorzien in de EPB-regelgeving die het o.a. mogelijk maken om de erfgoedwaarde van de vanaf het openbaar domein zichtbare delen te behouden. Verlichtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het buitenschrijnwerk) zijn daarom niet aanvaardbaar. Meer informatie is te lezen op: <https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/uitzonderingen-op-epb-plicht-epb-eisen/algemene-uitzonderingen-op-de-epb-eisen-voor-bouwaanvragen-vanaf-01-01-2023#bouwkundig-erfgoed>

Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd moet de kleur wit (of een tint van wit) zijn. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze 19<sup>de</sup>-eeuwse gevelarchitectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

Er kan akkoord gegaan worden met het maken van een vide tussen de tweede en derde verdieping in het hoofdgebouw aan de zijde van de Langemunt op voorwaarde dat deze vide afgestemd is op het behoud van de overige vloerroostering tussen deze niveaus enerzijds en het behoud van de historische spantenstructuur in het hoofdgebouw anderzijds.

### Bestickering ramen

De etalages mogen niet dichtgemaakt of dichtgeplakt worden met enige vorm van bestickering of beplating, zodat de economische activiteit zichtbaar blijft vanaf het openbaar domein.

### Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door

oppompen.

**Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.**

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder).

De interne riolering moet zo ver mogelijk gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden opgelegd worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

Gezien de beperkte oppervlakte van het perceel en het ontbreken van buitenruimte verleent onze dienst vrijstelling m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

### Openbaar domein

#### Opbouw

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

### **Artikel 3:**

#### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Gevelpubliciteit

Er wordt in de huidige aanvraag geen gevelpubliciteit voorzien. Hiervoor dient een afzonderlijke Omgevingsvergunning bekomen te worden. Enige vorm van gevelpubliciteit dient aan de hieronder geformuleerde richtlijnen/voorwaarden te voldoen:

- Er kan maximaal 1 opschrift en 1 uithangbord per gevel worden toegestaan. Deze kunnen zich enkel bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamopeningen van de eerste verdieping.
- Een uithangbord kan maximaal 60x60 cm. groot zijn.
- Een opschrift kan enkel bestaan uit losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van de gevel. Panelen of lichtbakken die de gevel bedekken worden niet aanvaard.
- Indien er gewerkt wordt met verlichting moet het advies van de stedelijk lichtambtenaar ingewonnen worden.

Niet constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 2,2m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 2,2 en 3m is dit 20cm, tussen 3 en 4m is dit 60cm en hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de

boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

#### Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

#### Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

#### Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de **norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

#### Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder

waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website [www.water-link.be](http://www.water-link.be), publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

### **Bekendmaking**

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.**

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd. Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

### **Artikel 100.**

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1

of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

**Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

#### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024\_CBS\_08748 - OMV\_2024093092 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand tot een handelspand met 3 woonunits - zonder openbaar onderzoek - Langemunt, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024093092**

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

| <b>Plannen</b>                               | <b>Hash code (base64)</b> |
|--|---------------------------|
| BA_23-562_T_N_02_NT<br>TERREINPROFIEL.pdf    | jSKBkRcZL9uuRLOhp75t2Q==  |
| BA_23-562_T_B_02_BT<br>TERREINPROFIEL.pdf    | p7Be7Mrh+xgtOHMaGjJOoA==  |
| BA_23-562_S_N_13_NT SNEDE E.pdf              | AOh2viCcWkosXMkdyTNdQw==  |
| BA_23-562_S_N_12_NT SNEDE D.pdf              | t5Q/KMQIEAJcO//50Ula4g==  |
| BA_23-562_S_N_11_NT SNEDE C.pdf              | qJw2WSnQ6zXB7RbA41C3ow==  |
| BA_23-562_S_N_10_NT SNEDE B.pdf              | DxL+QHWLFIYyoB9cgmDicw==  |
| BA_23-562_S_N_09_NT SNEDE A.pdf              | P6FJcqNeEr0vxxFFtul4AA==  |
| BA_23-562_S_B_13_BT SNEDE E.pdf              | ldrh0Fglxsq3s9QF4ceJ8w==  |
| BA_23-562_S_B_12_BT SNEDE D.pdf              | pmTR1eqV/mx86rb0I8h3rQ==  |
| BA_23-562_S_B_11_BT SNEDE C.pdf              | o0n9iTLXk2FJrmaQiPahSg==  |
| BA_23-562_S_B_10_BT SNEDE B.pdf              | 0c4SCxHZh1xlarC052SpQA==  |
| BA_23-562_S_B_09_BT SNEDE A.pdf              | rKeTRtqWqhaZHoXpRLzVLA==  |
| BA_23-562_P_N_08_NT DAKENPLAN.pdf            | mzKgHZrdQluxG7qAhNKrhA==  |
| BA_23-562_P_N_07_NT DERDE<br>VERDIEPING.pdf  | cAmXsWm5yPzEUD1JkjBvCQ==  |
| BA_23-562_P_N_06_NT TWEEDE<br>VERDIEPING.pdf | ChmljdfcAcFSSXrvLVvd3w==  |
| BA_23-562_P_N_05_NT EERSTE<br>VERDIEPING.pdf | ZEDiQwjk+tWgxvJ2F8GrYQ==  |
| BA_23-562_P_N_04_NT<br>GELIJKVLOERS.pdf      | /aJE3nxby41NKhJlokIdNQ==  |

|   |                          |
|---|--------------------------|
| BA_23-562_P_N_03_NT KELDER.pdf                    | /GF3/V9V4IdICfQrejPORQ== |
| BA_23-562_P_B_08_BT DAKENPLAN.pdf                 | GN5xvA+fB4CvXLIKe2C0sg== |
| BA_23-562_P_B_07_BT DERDE<br>VERDEPING.pdf        | CnQQDVn1zmc65KDvtR5YpQ== |
| BA_23-562_P_B_06_BT TWEEDE<br>VERDIEPING.pdf      | Caq2/UtApc8sVtPUJKkkxg== |
| BA_23-562_P_B_05_BT EERSTE<br>VERDIEPING.pdf      | YuwSIRN0TjcllApkozoc9w== |
| BA_23-562_P_B_04_BT<br>GELIJKVLOERS.pdf           | YM6rTNqItITY11ZeCqmulQ== |
| BA_23-562_P_B_03_BT KELDER.pdf                    | zoOUvQ8f4PFBkNQzujUmyw== |
| BA_23-562_L_N_00_LEGENDE.pdf                      | DgpBcAwNNyFuEA0rqDklyA== |
| BA_23-562_I_N_01_NT INPLANTING.pdf                | gzdUFMq0AMHxwCEc2Ge7dg== |
| BA_23-562_I_B_01_BT INPLANTING.pdf                | ViDVluCYABDWE/dfm5EJiQ== |
| BA_23-562_G_N_17_NT TUSSENGEVEL<br>ACHTERBOUW.pdf | r66xGDaCoE0/CCLp7Sp4qw== |
| BA_23-562_G_N_16_NT TUSSENGEVEL<br>VOORBOUW.pdf   | DuhuxxLx/iFThTgjA24Jxw== |
| BA_23-562_G_N_15_NT ZIJGEVEL.pdf                  | bysaNav9UyaQDPK5kSByHA== |
| BA_23-562_G_N_14_NT VOORGEVEL.pdf                 | rVV+wVMX1b1H1FfvHsf+fw== |
| BA_23-562_G_B_17_BT TUSSENGEVEL<br>ACHTERBOUW.pdf | TyjoDmuN/ASmebl/NdNiaA== |
| BA_23-562_G_B_16_BT TUSSENGEVEL<br>VOORBOUW.pdf   | WYsrVpxLgJS3Ud0n/lglPw== |
| BA_23-562_G_B_15_BT ZIJGEVEL.pdf                  | YkRIFrTZ+ybrW+nyGPIENQ== |
| BA_23-562_G_B_14_BT VOORGEVEL.pdf                 | qTaWSIAcUYFAFV5+gGoBjg== |